

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 15 октября 2018 г. N БС-4-11/20058@

Федеральная налоговая служба в связи с письмом от 30.05.2018 по вопросу применения положений пункта 17.1 статьи 217 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс) сообщает следующее.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 29.11.2014 N 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» положения, предусмотренные статьей 217.1 Кодекса, применяются в отношении объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность после 1 января 2016 года.

Согласно пункту 5 статьи 217.1 Кодекса в случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на продаваемый объект недвижимого имущества, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, в целях налогообложения доходы налогоплательщика от продажи указанного объекта принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества, умноженной на понижающий коэффициент 0,7.

При этом абзацем вторым пункта 5 статьи 217.1 Кодекса установлено, что в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в данном пункте, не определена по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на указанный объект, новый порядок определения доходов не применяется.

Учитывая изложенное, в рассматриваемой ситуации в целях обложения налогом на доходы физических лиц сумма дохода от продажи объекта недвижимости определяется исходя из цены сделки, определенной продавцом и покупателем в договоре купли-продажи.

Пунктом 1 статьи 105.3 Кодекса предусмотрено, что для целей Кодекса цены, применяемые в сделках, сторонами которых являются лица, не признаваемые взаимозависимыми, а также доходы (прибыль, выручка), получаемые лицами, являющимися сторонами таких сделок, признаются рыночными.

Действительный
государственный советник
Российской Федерации

2 класса

С.Л.БОНДАРЧУК

15.10.2018